



GROBBESTEDE 23

PANNERDEN

Vraagprijs € 580.000,- K.K.



INHOUD

- Omschrijving
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Tweede verdieping
- Buiten
- Locatie informatie
- Kadastrale kaart
- Lijst van zaken
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie

KENMERKEN



TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

BOUWJAAR

1998

WOONOPPERVLAKTE

151 m²

INHOUD

583 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

410 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

17 m²

ENERGIELABEL

A

ISOLATIE

Dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie,
dubbel glas

VERWARMING

C.v.-ketel

WARMWATER

C.v.-ketel, Quooker

PLUSPUNTEN

9 zonnepanelen en 2 airco's
Nieuwe badkamer (2025) en
keuken (2023)
Eigen oprit en garage
Mooi aangelegde en besloten
achtertuint



OMSCHRIJVING

Grobbestede 23 in Pannerden: ruimte, een moderne afwerking en een heerlijke tuin om van te genieten, deze tweekapper heeft het allemaal! Aan een rustig en kindvriendelijk hofje in Pannerden staat deze goed onderhouden twee-onder-één-kapwoning met aangebouwde garage, eigen oprit en een verrassend grote, fraai aangelegde achtertuin. Hier geniet je van de rust van een fijne woonwijk, terwijl alle dagelijkse voorzieningen in de buurt liggen. Met maar liefst 151 m² woonoppervlakte en een perceel van 410 m² is dit een woning waar je alle ruimte hebt om wonen, werken en ontspannen.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. De woning beschikt over energielabel A en is voorzien van maar liefst negen zonnepanelen, een elektrische laadpaal op eigen terrein, twee airconditionings, dak-, muur-

en vloerisolatie én dubbele beglazing. Dat betekent fijn wonen met oog op de toekomst. Binnen valt direct de moderne afwerking, stijlvolle materialen en verzorgde staat van de woning op, wat maakt dat je hier eigenlijk alleen nog maar je verhuisdozen hoeft uit te pakken. Een woning die direct als thuis voelt.

Waarom jij hier wilt wonen?

- Moderne twee-onder-één-kapwoning uit 1998
- Woonoppervlakte van 151 m² op een perceel van 410 m²
- Royale oprit met ruimte voor meerdere auto's én een elektrische laadpaal
- Moderne zwarte woonkeuken voorzien van een Bora-kookplaat en diverse inbouwapparatuur
- Strak afgewerkte begane grond dankzij de pvc-visgraatvloer en gestuukte wanden én plafonds



"Ruimte, een moderne afwerking en een heerlijke tuin om van te genieten, deze tweekapper heeft het allemaal!"

- Nette badkamer met inloopdouche en luxe wastafelmeubel
- Volwaardige tweede verdieping met diverse gebruiksmogelijkheden
- Energielabel A, negen zonnepanelen en twee airconditionings
- Fraai aangelegde, besloten achtertuin met overkapping en veel privacy
- Gelegen in een rustig hofje met een speeltuin op steenworp afstand

INDELING - Begane grond

Je komt binnen in een verzorgde hal met vernieuwde meterkast (2024) en toegang tot het toilet, de trapopgang en de leefruimte. Zodra je de woonkamer binnenstapt valt direct de nette afwerking op. De gehele begane grond is voorzien van een stijlvolle pvc-visgraatvloer en strak gestuukte wanden en plafonds met fraaie sierlijsten, wat zorgt voor

een luxe en eigentijdse uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer. Hier zorgt de gaskachel voor extra warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden. Dankzij de grote raampartijen geniet je van veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht op de rustige straat.

Aan de achterzijde ligt de royale woonkeuken met eetgedeelte, zonder twijfel het kloppende hart van de woning. De vernieuwde keuken (2023) is uitgevoerd in een stijlvolle zwarte kleurstelling en combineert een strak design met gebruiksgemak. Dankzij de Bora-kookplaat, Quooker en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur bereid je hier de lekkerste maaltijden. Via de praktische bijkeuken bereik je zowel de tuin als de aangebouwde garage. Ideaal voor het stallen van fietsen, opslag of hobbyruimte.

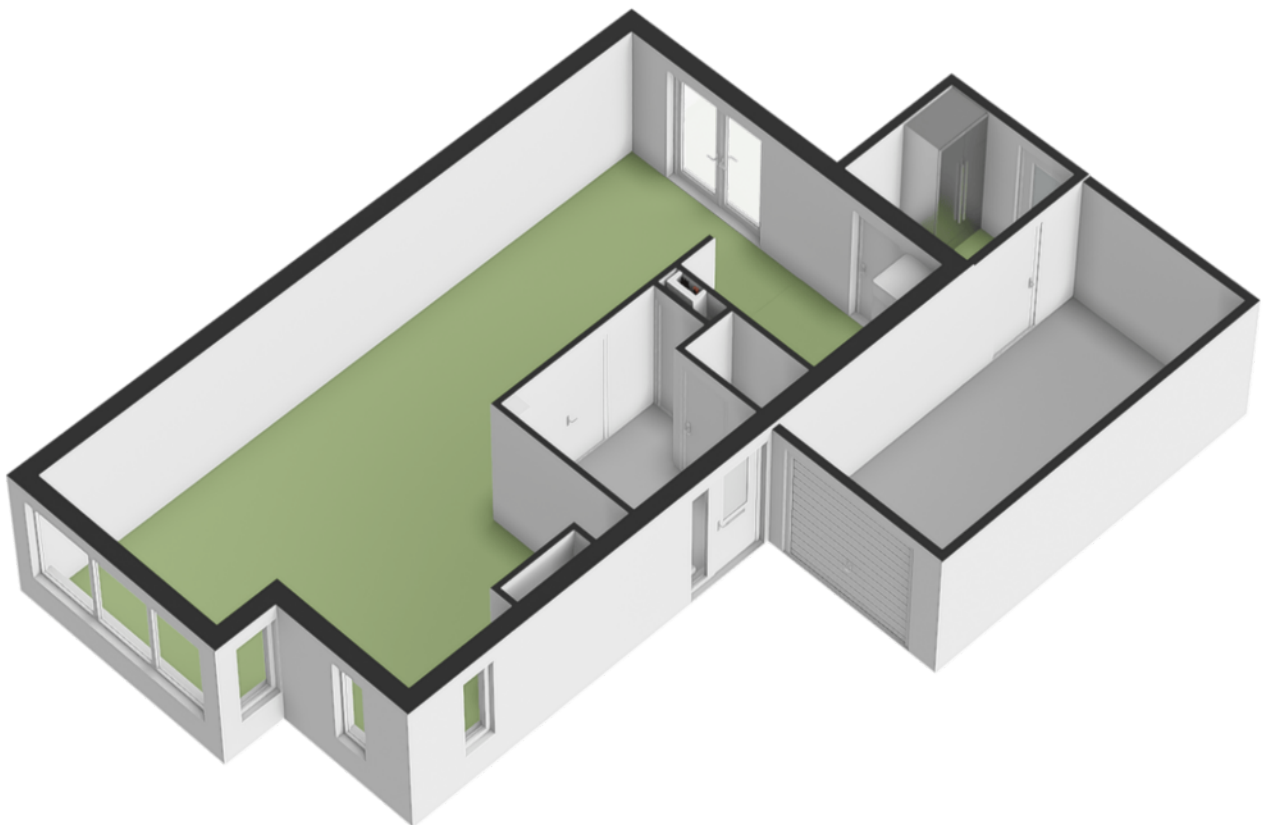
Grobbestede 23 - Pannerden
Begane grond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

Begane grond



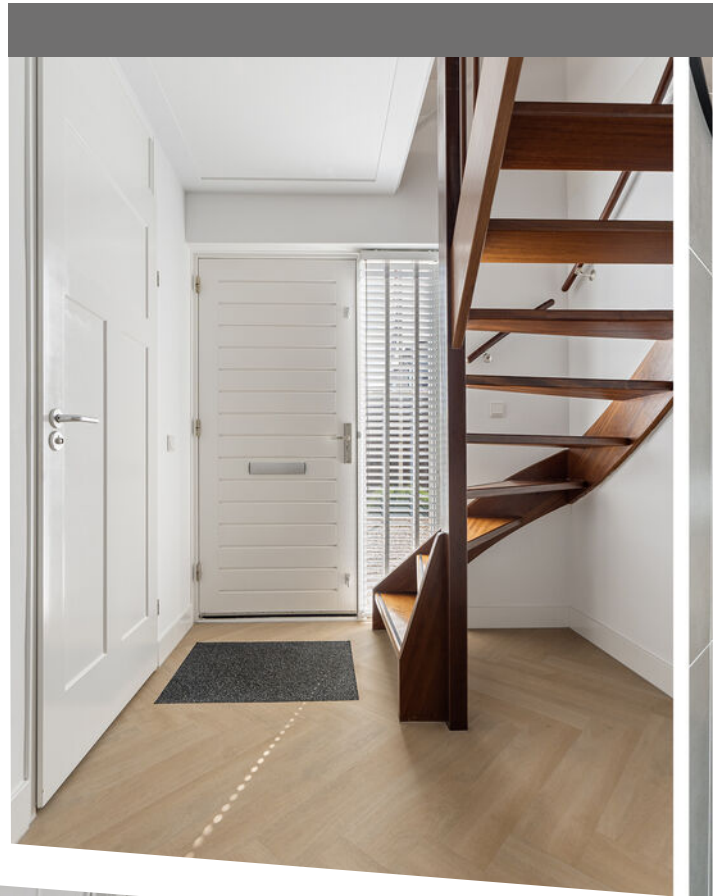




Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over vier ruime slaapkamers, elk met een fijne lichtinval en een verzorgde afwerking. Dankzij de praktische indeling zijn de kamers flexibel te gebruiken als slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of zelfs een walk-in closet. Een verdieping met volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten.

De moderne en nieuwe (2025) badkamer is uitgevoerd in een eigentijdse stijl en beschikt over een ruime inloopdouche, een luxe wastafelmeubel en een verzorgde afwerking. Een comfortabele ruimte waar je de dag ontspannen begint of juist afsluit.



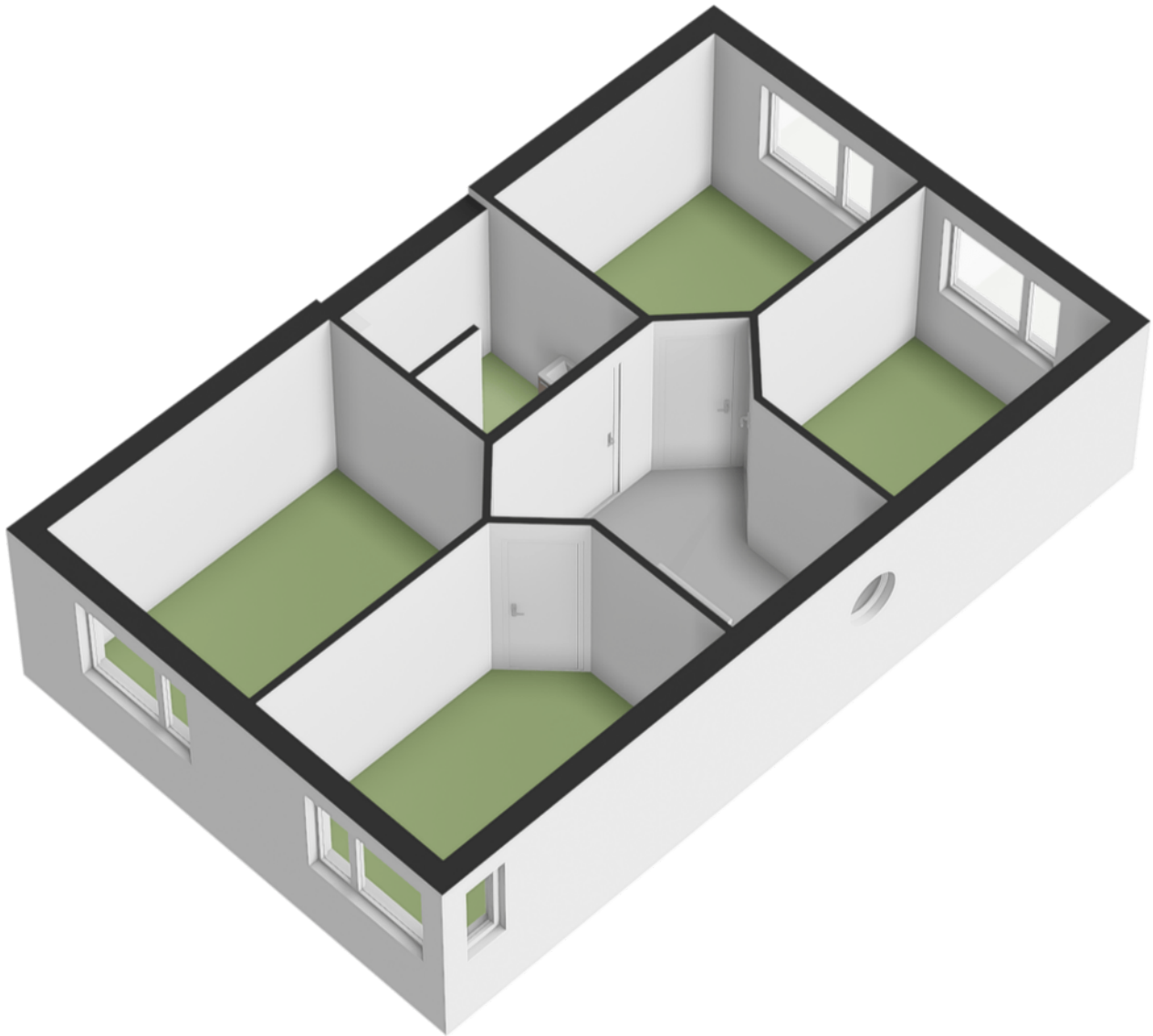
Grobbestede 23 - Pannerden
Eerste verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

Eerste verdieping

4 royale slaapkamers op de eerste verdieping



Luxe badkamer uit 2025

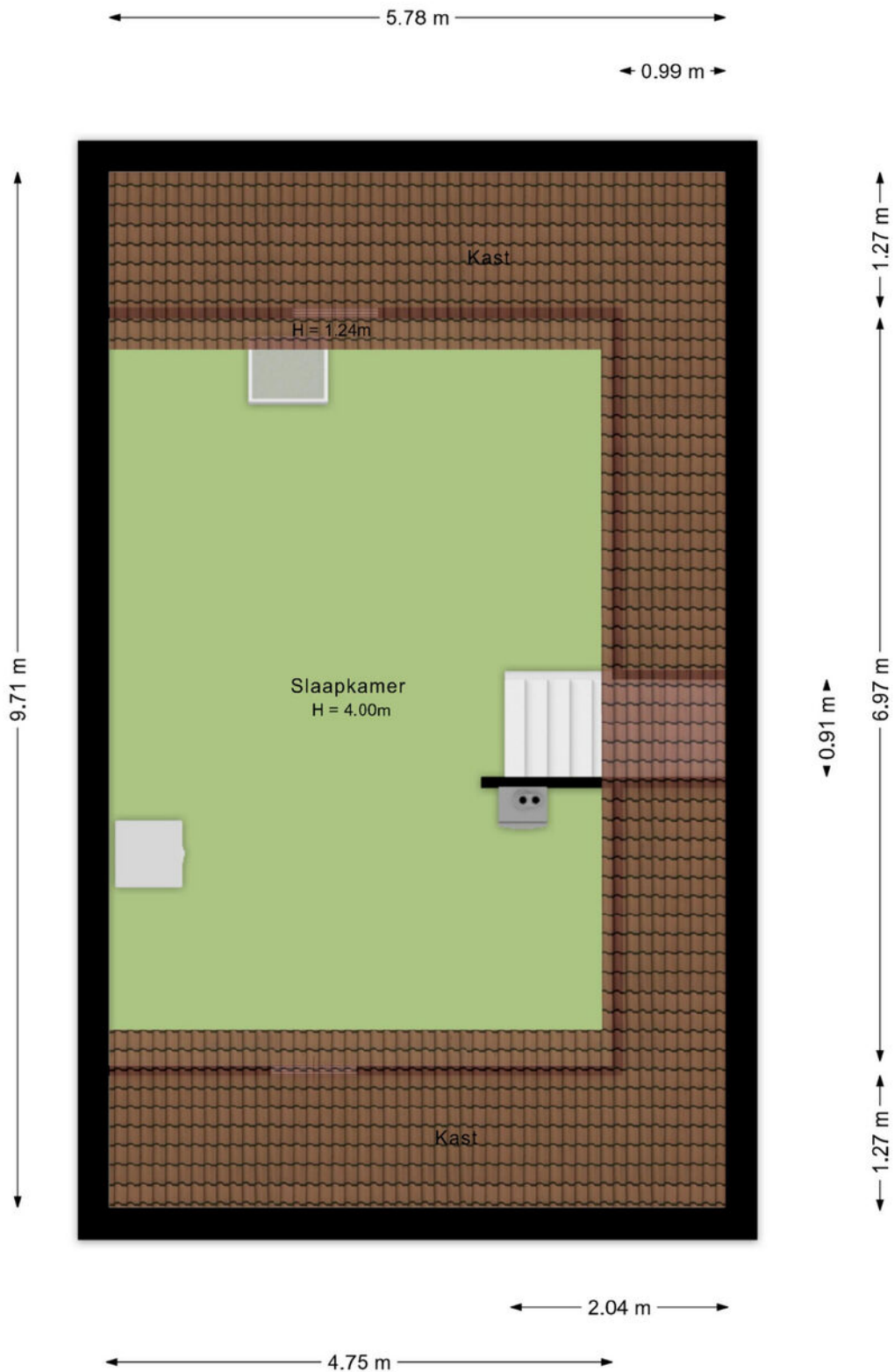


Tweede verdieping

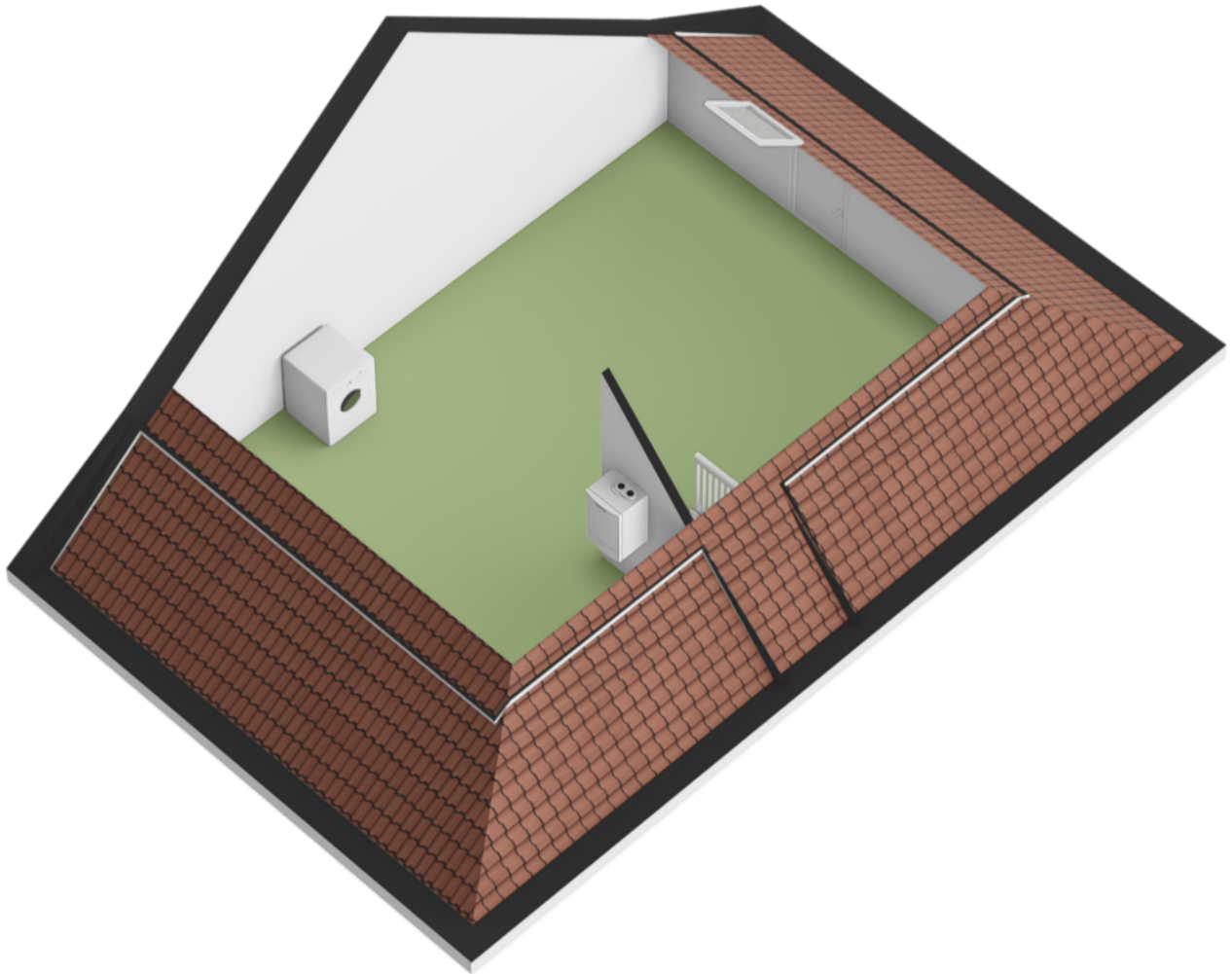
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze ruime zolderverdieping is voorzien van een dakraam en biedt verrassend veel mogelijkheden. Denk aan een thuiswerkplek, hobbyruimte, sportruimte of het realiseren van een extra slaapkamer. Dankzij de nette afwerking is ook deze verdieping direct in gebruik te nemen.



Grobbestede 23 - Pannerden
Tweede verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



PLATTEGROND

Tweede verdieping

BUITEN

De tuin is één van de absolute pluspunten van deze woning. Met een oppervlakte van circa 196 m² biedt de achtertuin genoeg ruimte voor ontspanning, spelen en lange borrelavonden. De tuin is verzorgd aangelegd, biedt veel privacy en beschikt over een fraaie overkapping waar je vrijwel het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven. Via de zij-tuin kan je langs de woning op naar de voortuin en oprit. De royale oprit biedt ruimte aan meerdere auto's op eigen terrein en beschikt bovendien over een eigen laadpaal voor elektrisch rijden.

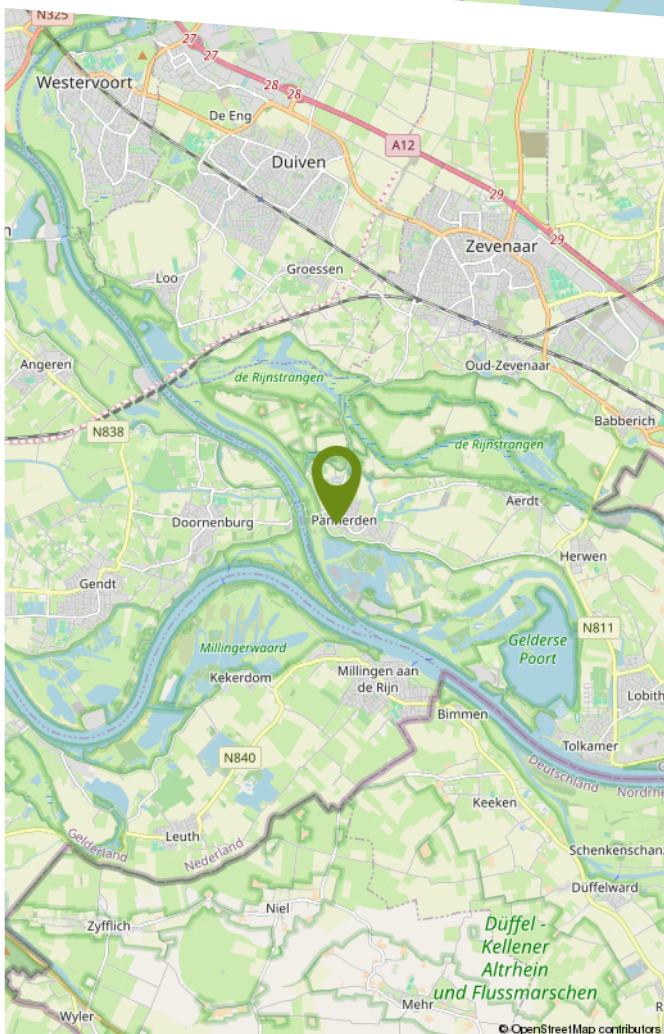
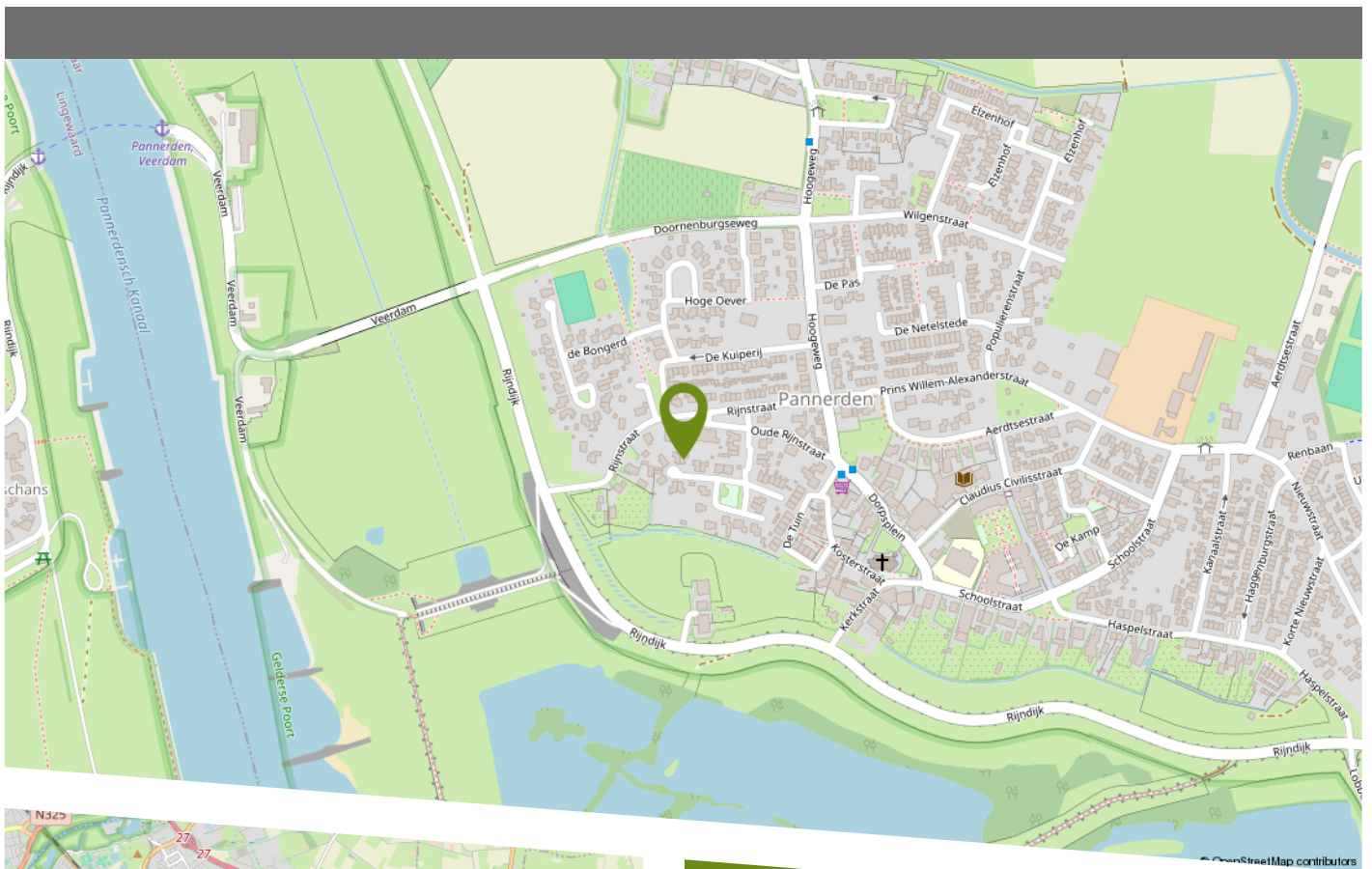









LOCATIE INFORMATIE



Pannerden staat bekend om zijn dorpse karakter, vriendelijke sfeer en groene omgeving. Grobbestede ligt in een rustig hofje waar kinderen nog onbezorgd buiten kunnen spelen. Op steenworp afstand bevindt zich een speeltuin, waardoor het een ideale locatie is voor gezinnen. Daarnaast woon je hier centraal ten opzichte van voorzieningen zoals scholen, sportverenigingen, winkels en uitvalswegen richting Zevenaar, Arnhem en Duitsland. De combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid maakt dit een plek waar veel mensen graag willen wonen.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Pannerden</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2612</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

KADASTRALE KAART

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifdeuren kast slaapkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC	X		
- Vinyl	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Koel/vriescombinatie in berging			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Plankjes keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Overkapping met warmtestralers en verlichting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Vlaggenmast in tuin	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Zonnescherm/screen in overkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Pomp in garage voor puntstuk			X

Bolck Makelaardij & Taxaties is een familiebedrijf waar de liefde voor het vak makelaar en taxateur wordt gecombineerd met persoonlijke aandacht en onze betrokkenheid. Al meer dan 25 jaar zijn wij specialist in de regio; van de Liemers tot aan Arnhem en van Rijnwaarden tot aan Doetinchem. Met deze jarenlange ervaringen in het bedrijf kunnen wij alle doelgroepen, van jong tot oud, een warme begeleiding bieden in verkoop-, aankoop- en taxatieopdrachten.

Dichtbij onze opdrachtgevers blijven, realistisch zijn en onszelf blijven, dat maakt ons Gewoon Vertrouwd! Daarnaast hebben wij fijne samenwerkingen met erkende hypotheek- en assurantieadviseurs. Hierdoor kunnen onze verkoop- en aankoopopdrachten met korte lijntjes en veel persoonlijke aandacht worden geregeld.



ONZE DIENSTEN

Onze gespecialiseerde makelaars en taxateurs staan voor je klaar om je te begeleiden bij verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woningen. Daarnaast zijn wij ook gecertificeerd in agrarisch-en bedrijfs- onroerend goed. Wil je meer weten over de inhoud van onze dienstverleningen kijk dan op onze website www.bolckmakelaardij.nl. Wil je alvast een beeld krijgen van onze werkwijze en op de hoogte blijven van ons actueel aanbod; volg ons dan op Facebook en Instagram.



@BolckMakelaardij



@bolck_makelaardij

Je bent daarnaast altijd welkom op ons kantoor aan het Masiusplein 22 in het centrum van Zevenaar, want het persoonlijk contact maakt ons ook Gewoon Vertrouwd!

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

VEELGESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Tijdens het kopen of verkopen van een woning kun je tegen allerlei vragen aanlopen. Wij hebben de meest gestelde vragen met onze antwoorden voor je op een rij gezet.

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen of door expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSpraak MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken. Denk hierbij aan de verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend. (Artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek).

WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKIJD VOOR DE KOPER PRECIËS IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaft van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie (NEN 2580). Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden ook niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

WAT HOUDT DE ONDERZOEKSPLICHT KOPER IN ALS JE EEN HUIS KOOPT?

De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Soms betekent de onderzoeksplicht dat de koper een deskundige zal moeten inschakelen. Denk aan een door de koper opgedragen bouwkundig onderzoek bij de koop van een woning. Ook kunnen kopers ervoor kiezen zelf een (NVM) aankoopmakelaar in te schakelen om hun belangen te behartigen en te wijzen op alle relevante zaken. De verkoper heeft een meldingsplicht, dit houdt in dat alle bekende gebreken, zowel juridisch als bouwtechnisch, gemeld moeten worden aan een potentiële koper.

WAT BETEKENT 'KOSTEN KOPER'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dit zijn de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers (kadasterkosten) en overdrachtsbelasting (2% bij woningen).

WELKE INFORMATIE HEEFT DE MAKELAAR NODIG VAN EEN POTENTIËLE KOPER?

De overheid heeft sinds juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Dit heeft de nodige verantwoordelijkheden meegebracht. Op basis van

de Wwft moeten wij al onze opdrachtgevers en klanten identificeren en de identiteit verifiëren. We moeten weten met wie we zaken doen. Daarnaast moeten wij ook weten hoe je de aankoop gaat financieren. Wij zijn namelijk verplicht om de herkomst van het geld waarmee de woning gefinancierd wordt te achterhalen. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Ten slotte voeren we ook nog een cliënten-onderzoek uit naar de betrokken aan- of verkooppartijen. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft. Uiteraard zijn alle verstrekte gegevens van partijen alleen voor ons en de belang-hebbende partijen inzichtelijk. Bij het uitvoeren van de opdracht zullen persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt, overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

CLAUSULES

In de (model) koopovereenkomsten wordt in praktijk gebruik gemaakt van aanvullende en/of sluitende clausules omdat in een aantal gevallen waarbij koopovereenkomsten worden gesloten, de standaard koopovereenkomsten bepaalde zaken niet of niet voldoende regelen. Daarom zijn voor een aantal situaties nadere clausuleringen geformuleerd. De volgende clausules zijn van toepassing bij deze woning:

✘ **Asbestclausule**

✘ **Niet zelf-bewoningsclausule**

✓ **Ouderdomsclausule**

✘ **Houtboorders**

* Vinkje is wel van toepassing, kruisje is niet van toepassing.

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM GERUST CONTACT MET ONS OP.

Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.
Masiusplein 22
6901 CH Zevenaar

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl